



**«Adler Residenz» - exklusives und idyllisches Wohnen!**  
**Alemannenweg 6 • CH-4148 Pfeffingen**

## «Adler Residenz»

---

### exklusives und idyllisches Wohnen

Alemannenweg 6 · CH-4148 Pfeffingen

*In einer besonderen Lage vor den Toren der Stadt Basel entsteht  
ein exklusiver Neubau mit fünf individuellen  
und hochwertigen Eigentumswohnungen.*

*Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum  
vom exklusiven und modernen Wohnen.*



---

#### Hinweise

Alle Angaben basieren ausschliesslich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Engel & Völkers übernimmt keine Gewährleistung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben. Engel & Völkers ist insbesondere nicht verpflichtet, nicht mehr aktuelle Informationen zu entfernen oder sie ausdrücklich als solche zu kennzeichnen. Zwischenverkauf vorbehalten.



## Übersicht Wohneinheiten & Preise

Wohnungen	Wert- quote	Wohn- fläche	Kaufpreis CHF	Carport CHF	Aussenstellplatz CHF	Gesamtkauf- preis CHF
W1, Erdgeschoss, Maisonette, 5.5 Zimmer	225	ca. 190 m <sup>2</sup>	1'595'000.00	1x à 35'000.00	1x à 25'000.00	1'655'000.00
W2, Erdgeschoss, Maisonette, 5.5 Zimmer	225	ca. 190 m <sup>2</sup>	1'595'000.00	1x à 35'000.00	1x à 25'000.00	1'655'000.00
W3, 1. Obergeschoss, 3.5 Zimmer	180	ca. 101 m <sup>2</sup>	995'000.00	1x à 35'000.00	-	1'030'000.00
W4, 1. Obergeschoss, 3.5 Zimmer	180	ca. 101 m <sup>2</sup>	995'000.00	1x à 35'000.00	-	1'030'000.00
W5, Attikageschoss, 3.5 Zimmer	190	ca. 100 m <sup>2</sup>	1'550'000.00	2x à 35'000.00	-	1'620'000.00

## Objektbesonderheiten

- 5 moderne Eigentumswohnungen
- zeitgemässes und helles Wohnkonzept
- nachhaltige und moderne Architektur
- Lift auf die jeweilige Etage
- Gartensitzplatz/ Balkon/  
Terrasse mit 360°-Panoramaweitblick
- grosse Kellerräume
- Erdsonde und Fussbodenheizung  
sowie Kühlungssystem
- Carports & Aussenstellplätze mit Stromanschluss
- bezugsbereit Winter 2019
- **Kaufpreis ab CHF 995'000.-**



## Lagebeschreibung

Pfeffingen liegt zwischen Wäldern und Matten auf einer sanft geneigten Terrasse an der Nordabdachung des östlichen Ausläufers der Blauenkette.

Die Höhenlage verschafft ihm eine wunderbare Aussicht über das Birseck, aber auch gegen den Schwarzwald. Blicken wir von der prächtigen Höhe der Eggflue auf die Niederungen hinunter, so sagen uns die dichte Doppelreihe der Dörfer und der Kranz von Burgen, wie wichtig die Landschaft in alter Zeit gewesen sein muss.

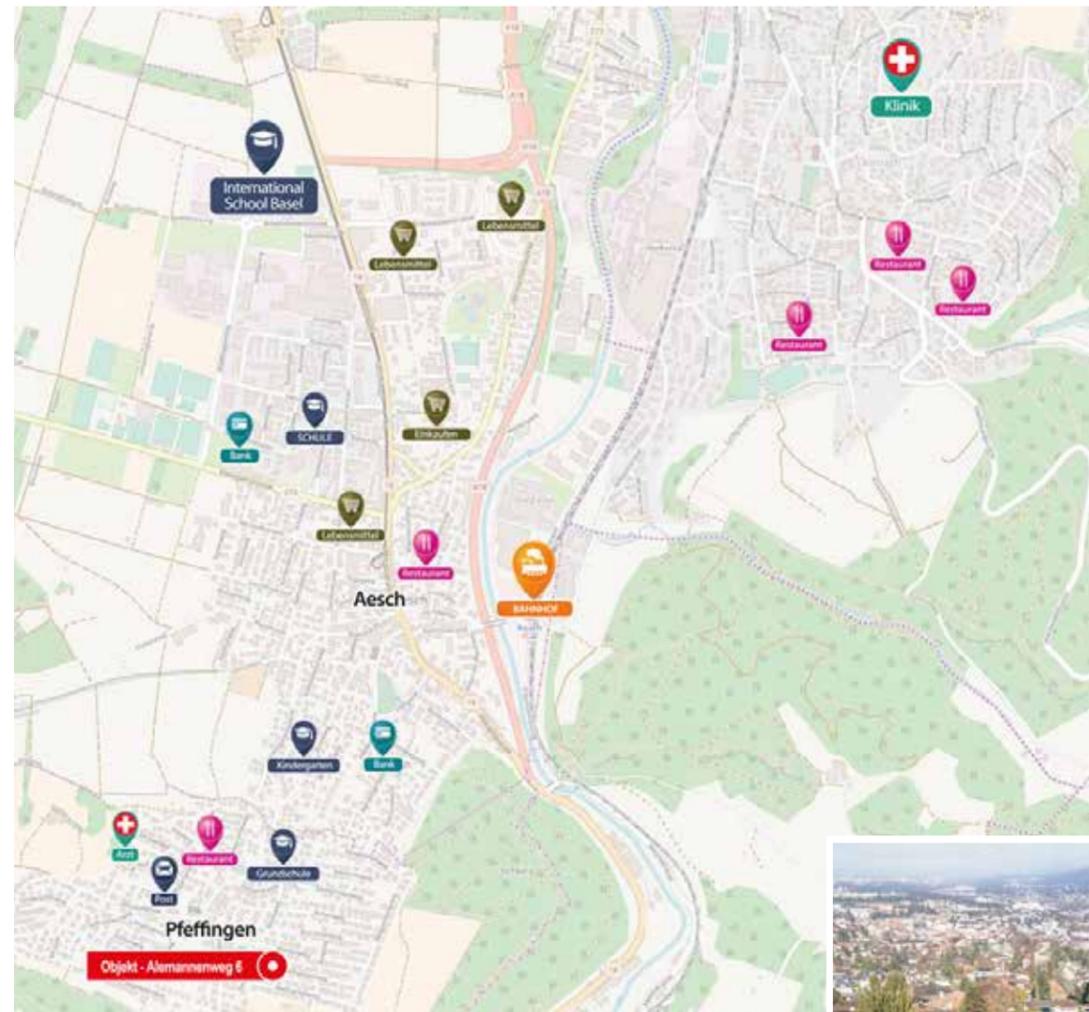
Durch die Talenge von Angenstein tritt die Birs ins Birseck hinaus. Mit dem Bus der Linie 65 ist sowohl das Tram der Linie 11 in Aesch als auch der Bahnhof Dornach-Arlesheim mit der SBB und dem Tram der Linie 10 erreichbar. Mit dem öffentlichen Verkehrsmittel (oder dem Auto über die H 18) ist man innert kürzester Zeit in der Stadt Basel.

Diese Nähe zur Stadt einerseits und die ausgeprägte Einbettung in der Natur andererseits machen den Reiz dieser Gemeinde aus. Liegen doch der Wald und die Rebberge wenige Minuten vor der Haustüre, und auf gut angelegten Wanderwegen lassen sich die Ruhe und die Aussicht in vollen Zügen geniessen.



Pfeffingen liegt eingebettet zwischen der Blauenkette und dem Gempfenplateau, am südlichen Ende des Oberheingrabens.

Die Gemeinde befindet sich aber auch mitten in der landschaftlich sehr schönen Nordwestschweiz und gleichzeitig im Herzen der Wirtschaftsregion Basel.



*Profitieren Sie von der idyllischen Lage in Pfeffingen.*

### Distanzen

			
Pfeffingen Dorf	5 Min.	2 Min.	-
Bahnhof Dornach-Arlesheim	-	9 Min.	17 Min.
Bahnhof SBB	-	18 Min.	31 Min.
Flughafen EuroAirport	-	30 Min.	50 Min.





## Objektbeschreibung

---

*Repräsentative Immobilie mit dem Flair eines Einfamilienwohnhauses bestehend aus fünf qualitativ hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten.*

Die Liegenschaft befindet sich im Alemannenweg 6 in Pfeffingen mit eindrucksvollem Blick auf die Grossstadt Basel und besticht durch seine aussergewöhnliche moderne Architektur. Die Raumgestaltung erfüllt die höchsten Ansprüche an ein stilvolles und modisches Interieur. Von grosser Bedeutung sind die hochwertige Bauweise und sorgfältige Ausstattung der Wohneinheiten.

Die beiden Wohneinheiten im Erd- bzw. Sockelgeschoss sind als 5.5-Zimmer Maisonette-Wohnungen angelegt. Die grosszügige Wohnfläche umfasst ca. 190 m<sup>2</sup>. Diese beiden Einheiten verfügen über einen Gartenanteil zur alleinigen Nutzung von über 220 m<sup>2</sup>, in dem optional ein Pool angelegt werden kann.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei grossräumig gestaltete, lichtdurchflutete 3.5-Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen von jeweils ca. 101 m<sup>2</sup> und grosszügig geschnittenen Terrassen von je ca. 13 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung im Attikageschoss ist im Penthouse-Stil mit einer luxuriösen 360°-Panorama-Dachterrasse konzipiert, die einen Flächenanteil von 147 m<sup>2</sup> umfasst und einen herrlichen Ausblick auf Basel und die reizvolle Umgebung bietet. Die individuell und attraktiv gestaltete Wohnfläche des Penthouse beträgt 100 m<sup>2</sup>.

Alle fünf Einheiten sind äusserst grosszügig geschnitten und zeichnen sich durch eine angenehme Besonnung dank grossflächiger Fensterfronten aus. Eine barrierefreie Zugänglichkeit über einen Aufzug ist gewährleistet. Die Wohnungen werden über eine Erdsonde und Bodenheizung beheizt. Für die warmen Sommertagen sorgt ein Kühlungssystem für angenehme Temperaturen.

Zum Objekt gehören sechs moderne überdachte Carports sowie zwei Aussenstellplätze und zwei Besucherparkplätze. Ein Stromanschluss für Elektrofahrzeuge ist ebenso gewährleistet.



## Erdgeschoss Maisonette-Wohnung 1

**W1**

Wohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 5.5

Terrasse ca. 35 m<sup>2</sup>

Garten ca. 230 m<sup>2</sup>

Kellerraum K1

1 Carport + 1 Aussenstellplatz (zzgl. CHF 60'000.–)

**Kaufpreis Wohnung inkl. Kellerraum CHF 1'595'000.–**

Erdgeschoss



Sockelgeschoss



## Erdgeschoss Maisonette-Wohnung 2

**W2**

Wohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 5.5

Terrasse ca. 35 m<sup>2</sup>

Garten ca. 221 m<sup>2</sup>

Kellerraum K2

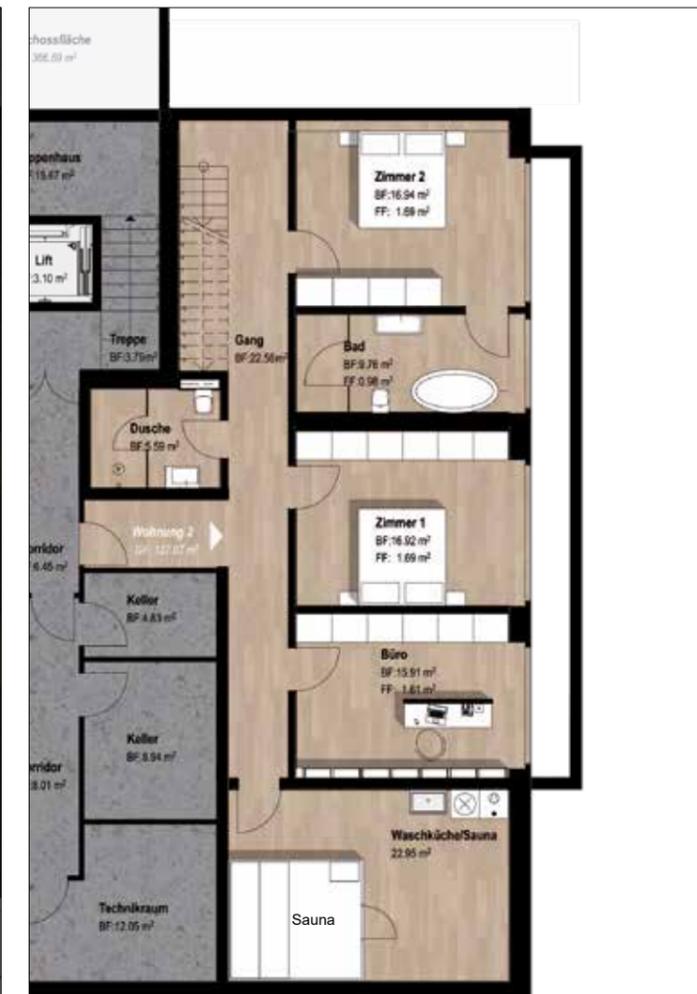
1 Carport + 1 Aussenstellplatz (zzgl. CHF 60'000.–)

**Kaufpreis Wohnung inkl. Kellerraum CHF 1'595'000.–**

Erdgeschoss



Sockelgeschoss



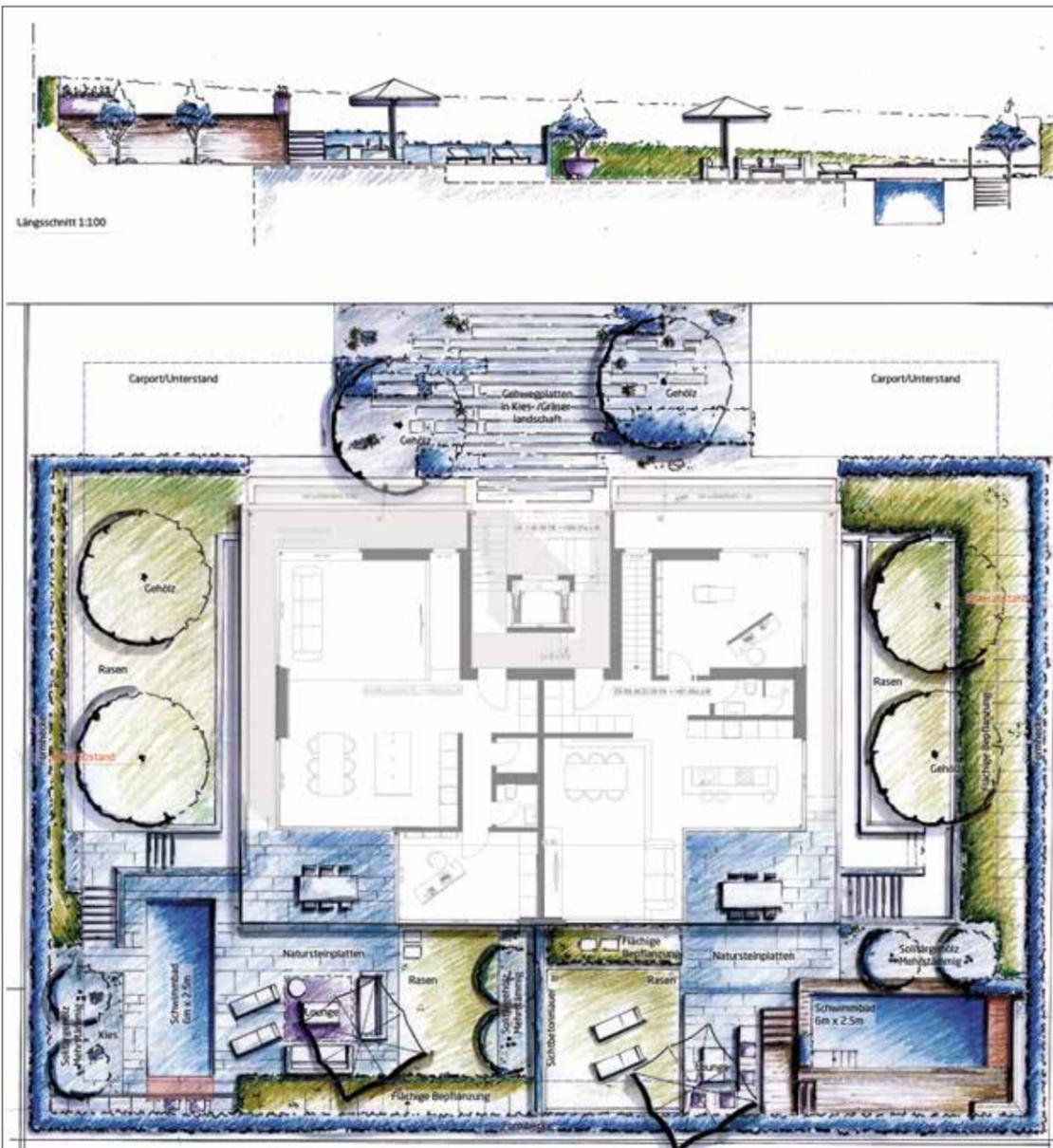
Der Grundriss ist nicht massstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Die definitiven Pläne können unter Umständen abweichen.

Der Grundriss ist nicht massstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Die definitiven Pläne können unter Umständen abweichen.



# Gartengestaltung der Erdgeschosswohnungen

Beispiel der Gartengestaltung der Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss\*  
 Gartenfläche pro Wohnung ab ca. 221 m<sup>2</sup>, gedeckter und offener Gartensitzplatz,  
 Grünfläche, Aussenpool möglich



\* Die Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht inbegriffen

# 1. Obergeschoss Wohnung 3

W3

Wohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Zimmer 3.5  
 Terrasse ca. 12 m<sup>2</sup>  
 Kellerraum K3  
 1 Carport (zzgl. CHF 35'000.–)

**Kaufpreis Wohnung inkl. Kellerraum CHF 995'000.–**



Der Grundriss ist nicht massstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
 Die definitiven Pläne können unter Umständen abweichen.



# 1. Obergeschoss Wohnung 4

**W4**

Wohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Zimmer 3.5  
 Terrasse ca. 12 m<sup>2</sup>  
 Kellerraum K4  
 1 Carport (zzgl. CHF 35'000.–)

**Kaufpreis Wohnung inkl. Kellerraum CHF 995'000.–**



Der Grundrisse ist nicht massstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Die definitiven Pläne können unter Umständen abweichen.

# Dachgeschoss Wohnung 5

**W5**

Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Zimmer 3.5  
 Dachterrasse ca. 147 m<sup>2</sup>  
 mit 360°-Panoramaweitblick  
 Kellerraum K5  
 2 Carport (zzgl. CHF 70'000.–)

**Kaufpreis Wohnung inkl. Kellerraum CHF 1'550'000.–**



Der Grundrisse ist nicht massstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Die definitiven Pläne können unter Umständen abweichen.





**«ADLER RESIDENZ»  
EXKLUSIVES WOHNEN IN PFEFFINGEN**

**Projektiert  
und realisiert durch:**

**census**  
**Census Real Estate 1 GmbH**  
Schorenweg 36  
CH-4058 Basel  
i.spindler@census-capital.ch  
www.censusinvest.ch  
www.adler-residenz.ch

**Verkauf durch:**



**ENGEL & VÖLKERS**  
**Engel & Völkers Basel**  
Mobas Immo Basel AG  
Grenzacherstrasse 4  
CH-4058 Basel  
Telefon +41 61 666 62 00  
Basel@engelvoelkers.com  
www.engelvoelkers.com/basel



---

[www.adler-residenz.ch](http://www.adler-residenz.ch)